



Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze gli alloggi sono così rappresentati:

n°	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		rendita €
1	87	3088	1	A/2	3	v.c.	2	294,38
2	87	3088	2	A/2	3	v.c.	3	441,57
3	87	3088	3	A/2	3	v.c.	2	294,38
4	87	3088	4	A/2	3	v.c.	2	294,38
5	87	3088	5	A/2	3	v.c.	3	441,57
6	87	3088	6	A/2	3	v.c.	2	294,38
7	87	3088	7	A/2	3	v.c.	3	441,57
8	87	3088	8	A/2	3	v.c.	3	441,57
9	87	3088	9	A/2	3	v.c.	4	588,76
10	87	3088	10	A/2	3	v.c.	4	588,76
11	87	3088	11	A/2	3	v.c.	2	294,38
12	87	3088	12	A/2	3	v.c.	3	441,57

13	87	3088	13	A/2	3	v.c.	3	441,57
14	87	3088	14	A/2	3	v.c.	2	294,38
15	87	3088	15	A/2	3	v.c.	4	588,76
16	87	3088	16	A/2	3	v.c.	4	588,76
17	87	3088	17	A/2	3	v.c.	2	294,38
18	87	3088	18	A/2	3	v.c.	3	441,57
19	87	3088	19	A/2	3	v.c.	3	441,57
20	87	3088	20	A/2	3	v.c.	2	294,38
21	87	3088	21	A/2	3	v.c.	4	588,76
22	87	3088	22	A/2	3	v.c.	4	588,76
23	87	3088	23	A/2	3	v.c.	2	294,38
24	87	3088	24	A/2	3	v.c.	3	441,57

e i posti auto:

n°	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		rendita €
1	87	3088	25	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
2	87	3088	26	C/6	4	m <sup>2</sup>	16	78,50
3	87	3088	27	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
4	87	3088	28	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
5	87	3088	29	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
6	87	3088	30	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
7	87	3088	31	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
8	87	3088	32	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
9	87	3088	33	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
10	87	3088	34	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
11	87	3088	35	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
12	87	3088	36	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
13	87	3088	37	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
14	87	3088	38	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
15	87	3088	39	C/6	4	m <sup>2</sup>	16	78,50
16	87	3088	40	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
17	87	3088	41	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
18	87	3088	42	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
19	87	3088	43	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
20	87	3088	44	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
21	87	3088	45	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
22	87	3088	46	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
23	87	3088	47	C/6	3	m <sup>2</sup>	12	58,88
24	87	3088	48	C/6	3	m <sup>2</sup>	22	92,03

### Situazione urbanistica

La realizzazione è avvenuta a seguito di Piano Attuativo convenzionato con atto del Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve del 24.10.2005 rep. 54422/fasc. 8311. Per regolare i rapporti e le reciproche obbligazioni in ordine all'utilizzo e alla gestione degli alloggi fra il soggetto attuatore, ██████████ e l'Amministrazione comunale in merito al programma governativo "20.000 abitazioni in affitto" di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 27.12.2001, fu stipulata la Convenzione 25.10.2005 con atto ricevuto dal Vice Segretario Generale del Comune di Firenze, rep. 60693.

A seguito di questi atti il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire 371 del 02.11.2005 (B. 4101/2005) e successivo Permesso di Costruire in Variante in Corso d'Opera n°94/2007 (B.3073/2006) il 06.06.2007. È seguita la Variante finale ex art. 142 L. R. 01/2005 presentata in data 27.02.2008 prot. 11948. In data 29.05.2008 è stata presentata attestazione di abitabilità assunta al prot. 31149.

Con atto del Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve del 23.04.2008 rep.62530/fasc. 11018 è stato costituito il vincolo di locazione permanente.

### Valutazione

Trattandosi di vendita che può essere effettuata solo *in blocco*, la valutazione offerta è complessiva ed è pari a € **2.100.000,00**.

### 3.2.2 FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 23 – VIA DI QUARTO 20

Questo edificio fa parte di un ampio insediamento che ha portato alla realizzazione di 9 edifici, dei quali 7 destinati al mercato libero e 2, quello qui trattato e quello descritto al successivo paragrafo 3.2.3, in locazione a canone convenzionato, in affitto permanente.

L'area più vasta è nella zona nord-ovest della città ed è quella compresa fra la riva destra del torrente Terzolle e via delle Panche, un contesto segnato ancora dal reticolo di strade rurali nel quale, a partire dagli anni '50 del secolo scorso, si è avuta una intensa urbanizzazione. L'area è lambita, a est, dal complesso ospedaliero di Careggi.

L'edificio qui trattato è ubicato nell'area del quadrante sud-est dell'angolo fra via di Quarto, una antica viabilità del Contado fiorentino, con la via Niccolò da Tolentino, una strada della urbanizzazione degli anni '50 del secolo scorso. La costruzione, a forma di L della tipologia *in linea*, risale alla seconda metà del primo decennio del 2000. La costruzione si sviluppa per 4 piani fuori terra, e parzialmente per un quinto piano, oltre a piano interrato. È composta da 42 alloggi mono, bi e tri-locale con bagno e logge, o corti private al piano terreno; ogni alloggio è dotato di cantina e box auto o posto auto coperto.

La realizzazione è conforme, in quanto a standard qualitativi, allo scopo per il quale la costruzione è realizzata. Ciononostante, sia l'edificio che gli appartamenti, hanno una decorosa configurazione anche relativamente alle finiture.

Per gli appartamenti l'impianto di riscaldamento è centralizzato con contocalorie.

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze alloggi sono così rappresentati:

n°	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		rendita €
1	24	1297	43	A/2	3	v.c.	3	441,57
2	24	1297	44	A/2	3	v.c.	4	588,76
3	24	1297	45	A/2	3	v.c.	5,5	809,55
4	24	1297	46	A/2	3	v.c.	4	588,76
5	24	1297	47	A/2	3	v.c.	4	588,76
6	24	1297	48	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
7	24	1297	49	A/2	3	v.c.	4	588,76
8	24	1297	50	A/2	3	v.c.	4	588,76
9	24	1297	51	A/2	3	v.c.	4	588,76
10	24	1297	52	A/2	3	v.c.	4	588,76
11	24	1297	53	A/2	3	v.c.	3	441,57
12	24	1297	54	A/2	3	v.c.	4	588,76
13	24	1297	55	A/2	3	v.c.	5,5	809,55
14	24	1297	56	A/2	3	v.c.	4	588,76
15	24	1297	57	A/2	3	v.c.	4	588,76

16	24	1297	58	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
17	24	1297	59	A/2	3	v.c.	4	588,76
18	24	1297	60	A/2	3	v.c.	4	588,76
19	24	1297	61	A/2	3	v.c.	4	588,76
20	24	1297	62	A/2	3	v.c.	4	588,76
21	24	1297	63	A/2	3	v.c.	3	441,57
22	24	1297	64	A/2	3	v.c.	4	588,76
23	24	1297	65	A/2	3	v.c.	5,5	809,55
24	24	1297	66	A/2	3	v.c.	4	588,76
25	24	1297	67	A/2	3	v.c.	4	588,76
26	24	1297	68	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
27	24	1297	69	A/2	3	v.c.	4	588,76
28	24	1297	70	A/2	3	v.c.	4	588,76
29	24	1297	71	A/2	3	v.c.	4	588,76
30	24	1297	72	A/2	3	v.c.	4	588,76
31	24	1297	73	A/2	3	v.c.	3	441,57
32	24	1297	74	A/2	3	v.c.	4	588,76
33	24	1297	75	A/2	3	v.c.	5,5	809,55
34	24	1297	76	A/2	3	v.c.	4	588,76
35	24	1297	77	A/2	3	v.c.	4	588,76
36	24	1297	78	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
37	24	1297	79	A/2	3	v.c.	4	588,76
38	24	1297	80	A/2	3	v.c.	4	588,76
39	24	1297	81	A/2	3	v.c.	4	588,76
40	24	1297	82	A/2	3	v.c.	4	588,76
41	24	1297	83	A/2	3	v.c.	2	294,38
42	24	1297	84	A/2	3	v.c.	4	588,76

e i box auto e posti auto:

n°	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		rendita €
1	24	1297	1	C/6	7	m <sup>2</sup>	18	141,30
2	24	1297	2	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
3	24	1297	3	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
4	24	1297	4	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
5	24	1297	5	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
6	24	1297	6	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
7	24	1297	7	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
8	24	1297	8	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
9	24	1297	9	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
10	24	1297	10	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60

11	24	1297	11	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
12	24	1297	12	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
13	24	1297	13	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
14	24	1297	14	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
15	24	1297	15	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
16	24	1297	16	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
17	24	1297	17	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
18	24	1297	18	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
19	24	1297	19	C/6	4	m <sup>2</sup>	15	73,60
20	24	1297	20	C/6	4	m <sup>2</sup>	15	73,60
21	24	1297	21	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
22	24	1297	22	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
23	24	1297	23	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
24	24	1297	24	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
25	24	1297	25	C/6	7	m <sup>2</sup>	14	109,90
26	24	1297	26	C/6	7	m <sup>2</sup>	17	133,45
27	24	1297	27	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
28	24	1297	28	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
29	24	1297	29	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
30	24	1297	30	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
31	24	1297	31	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
32	24	1297	32	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
33	24	1297	33	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
34	24	1297	34	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
35	24	1297	35	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
36	24	1297	36	C/6	4	m <sup>2</sup>	15	73,60
37	24	1297	37	C/6	4	m <sup>2</sup>	15	73,60
38	24	1297	38	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
39	24	1297	39	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
40	24	1297	40	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
41	24	1297	41	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
42	24	1297	42	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75

#### Situazione urbanistica

Tutto l'insediamento comprendente 9 edifici è stato realizzato mediante piano di lottizzazione convenzionato con atto del Notaio Massimo Palazzo del 24.10.2005, rep. 54423/fasc. 8312 e successiva Convenzione 13.09.2007 rep. 61072/racc. 10345. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione furono acquisiti i Permessi di Costruire 368 e 369 del 02.11.2005 relativi anche agli edifici; successivamente fu acquisito il Permesso di Costruire 29/2010 del 30.04.2010 (B. 4792/2007) e fu presentata Variante Finale in data 23.11.2011 prot. GA55229/2012. Le opere di urbanizzazione furono collaudate dal dott. Ing. Alessandro Ceoloni di Firenze con certificato del 04.07.2013.

Per regolare i rapporti e le reciproche obbligazioni in ordine all'utilizzo e alla gestione degli alloggi fra il soggetto attuatore, [REDACTED], e l'Amministrazione comunale in merito al programma governativo "20.000 abitazioni in affitto" di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 27.12.2001, fu stipulata la Convenzione 25.10.2005 con atto ricevuto dal Vice Segretario Generale del Comune di Firenze, rep. 60694.

Per la realizzazione dell'edificio il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire 368 del 02.11.2005 (B. 5500/2005) e successivo Permesso di Costruire in Variante in Corso d'Opera n°233/2007 (B.3072/2006) del 28.11.2007. È seguita la Variante finale ex art. 142 L. R. 01/2005 presentata in data 08.05.2008 prot. 26534. In data 30.07.2008 è stata presentata attestazione di abitabilità assunta al prot. 43360.

Con atto del Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve del 18.06.2008 rep.62904/fasc. 11218 è stato costituito il vincolo di locazione permanente.

#### Valutazione

Trattandosi di vendita che può essere effettuata solo *in blocco*, la valutazione offerta è complessiva ed è pari a € **4.600.000,00**.

#### 3.2.3 FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 92

Per questo edificio vale quanto detto a carattere generale per quello trattato al precedente paragrafo 3.2.2, costruiti in contemporanea, sia per caratteristiche tipologiche che impiantistiche.

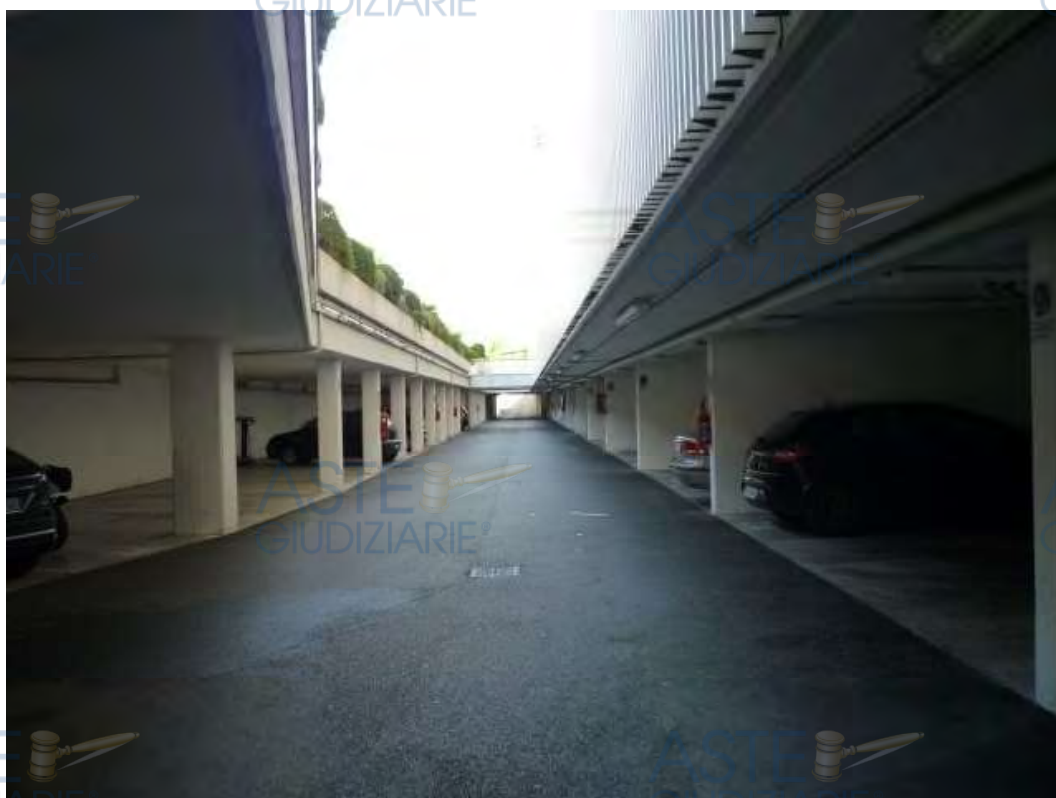
Questo edificio è situato nell'area del quadrante nord-est dell'angolo fra via di Quarto con la via Niccolò da Tolentino. La costruzione si sviluppa per 4 piani fuori terra, e parzialmente per un quinto piano, oltre a piano interrato. È composta da 72 alloggi della consistenza da monolocale a quadrilocale con bagno e logge, o corti private al piano terreno; ogni alloggio è dotato di cantina e posto auto coperto.



DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI







Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze alloggi sono così rappresentati:

n°	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		rendita €
1	24	1300	1	A/2	3	v.c.	5	735,95
2	24	1300	2	A/2	3	v.c.	2	294,38
3	24	1300	3	A/2	3	v.c.	2	294,38
4	24	1300	4	A/2	3	v.c.	2	294,38
5	24	1300	5	A/2	3	v.c.	3	441,57
6	24	1300	6	A/2	3	v.c.	2	294,38
7	24	1300	7	A/2	3	v.c.	2	294,38
8	24	1300	8	A/2	3	v.c.	2	294,38
9	24	1300	9	A/2	3	v.c.	2	294,38
10	24	1300	10	A/2	3	v.c.	2	294,38
11	24	1300	11	A/2	3	v.c.	2	294,38
12	24	1300	12	A/2	3	v.c.	2	294,38
13	24	1300	13	A/2	3	v.c.	2	294,38
14	24	1300	14	A/2	3	v.c.	2	294,38
15	24	1300	15	A/2	3	v.c.	2	294,38
16	24	1300	16	A/2	3	v.c.	2	294,38
17	24	1300	17	A/2	3	v.c.	2	294,38
18	24	1300	18	A/2	3	v.c.	5	735,95
19	24	1300	19	A/2	3	v.c.	3	441,57
20	24	1300	20	A/2	3	v.c.	5	735,95
21	24	1300	21	A/2	3	v.c.	2	294,38
22	24	1300	22	A/2	3	v.c.	2	294,38
23	24	1300	23	A/2	3	v.c.	2	294,38
24	24	1300	24	A/2	3	v.c.	3	441,57
25	24	1300	25	A/2	3	v.c.	2	294,38
26	24	1300	26	A/2	3	v.c.	2	294,38
27	24	1300	27	A/2	3	v.c.	2	294,38
28	24	1300	28	A/2	3	v.c.	2	294,38
29	24	1300	29	A/2	3	v.c.	2	294,38
30	24	1300	30	A/2	3	v.c.	2	294,38
31	24	1300	31	A/2	3	v.c.	2	294,38
32	24	1300	32	A/2	3	v.c.	2	294,38
33	24	1300	33	A/2	3	v.c.	2	294,38
34	24	1300	34	A/2	3	v.c.	2	294,38
35	24	1300	35	A/2	3	v.c.	5	735,95
36	24	1300	36	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
37	24	1300	37	A/2	3	v.c.	5	735,95
38	24	1300	38	A/2	3	v.c.	2	294,38
39	24	1300	39	A/2	3	v.c.	2	294,38
40	24	1300	40	A/2	3	v.c.	2	294,38
41	24	1300	41	A/2	3	v.c.	3	441,57

42	24	1300	42	A/2	3	v.c.	2	294,38
43	24	1300	43	A/2	3	v.c.	2	294,38
44	24	1300	44	A/2	3	v.c.	2	294,38
45	24	1300	45	A/2	3	v.c.	2	294,38
46	24	1300	46	A/2	3	v.c.	5	735,95
47	24	1300	47	A/2	3	v.c.	2	294,38
48	24	1300	48	A/2	3	v.c.	2	294,38
49	24	1300	49	A/2	3	v.c.	2	294,38
50	24	1300	50	A/2	3	v.c.	2	294,38
51	24	1300	51	A/2	3	v.c.	5	735,95
52	24	1300	52	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
53	24	1300	53	A/2	3	v.c.	3	441,57
54	24	1300	54	A/2	3	v.c.	2	294,38
55	24	1300	55	A/2	3	v.c.	2	294,38
56	24	1300	56	A/2	3	v.c.	3	441,57
57	24	1300	57	A/2	3	v.c.	2	294,38
58	24	1300	58	A/2	3	v.c.	2	294,38
59	24	1300	59	A/2	3	v.c.	2	294,38
60	24	1300	60	A/2	3	v.c.	2	294,38
61	24	1300	61	A/2	3	v.c.	2	294,38
62	24	1300	62	A/2	3	v.c.	2	294,38
63	24	1300	63	A/2	3	v.c.	2	294,38
64	24	1300	64	A/2	3	v.c.	2	294,38
65	24	1300	65	A/2	3	v.c.	2	294,38
66	24	1300	66	A/2	3	v.c.	2	294,38
67	24	1300	67	A/2	3	v.c.	2	294,38
68	24	1300	68	A/2	3	v.c.	2	294,38
69	24	1300	69	A/2	3	v.c.	5	735,95
70	24	1300	70	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
71	24	1300	71	A/2	3	v.c.	3	441,57
72	24	1300	72	A/2	3	v.c.	2,5	367,98

e i posti auto:

n°	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.	rendita €
1	24	1300	73	C/6	4	m <sup>2</sup> 19	93,22
2	24	1300	74	C/6	4	m <sup>2</sup> 13	63,78
3	24	1300	75	C/6	4	m <sup>2</sup> 13	63,78
4	24	1300	76	C/6	4	m <sup>2</sup> 13	63,78
5	24	1300	77	C/6	4	m <sup>2</sup> 13	63,78
6	24	1300	78	C/6	4	m <sup>2</sup> 13	63,78

7	24	1300	79	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
8	24	1300	80	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
9	24	1300	81	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
10	24	1300	82	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
11	24	1300	83	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
12	24	1300	84	C/6	4	m <sup>2</sup>	14	68,69
13	24	1300	85	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
14	24	1300	86	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
15	24	1300	87	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
16	24	1300	88	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
17	24	1300	89	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
18	24	1300	90	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
19	24	1300	91	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
20	24	1300	92	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
21	24	1300	93	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
22	24	1300	94	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
23	24	1300	95	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
24	24	1300	96	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
25	24	1300	97	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
26	24	1300	98	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
27	24	1300	99	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
28	24	1300	100	C/6	4	m <sup>2</sup>	14	68,69
29	24	1300	101	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
30	24	1300	102	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
31	24	1300	103	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
32	24	1300	104	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
33	24	1300	105	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
34	24	1300	106	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
35	24	1300	107	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
36	24	1300	108	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
37	24	1300	109	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
38	24	1300	110	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
39	24	1300	111	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
40	24	1300	112	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
41	24	1300	113	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
42	24	1300	114	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
43	24	1300	115	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
44	24	1300	116	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
45	24	1300	117	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
46	24	1300	118	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
47	24	1300	119	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
48	24	1300	120	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
49	24	1300	121	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06

50	24	1300	122	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
51	24	1300	123	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
52	24	1300	124	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
53	24	1300	125	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
54	24	1300	126	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
55	24	1300	127	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
56	24	1300	128	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
57	24	1300	129	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
58	24	1300	130	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
59	24	1300	131	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
60	24	1300	132	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
61	24	1300	133	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
62	24	1300	134	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
63	24	1300	135	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
64	24	1300	136	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
65	24	1300	137	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
66	24	1300	138	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
67	24	1300	139	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
68	24	1300	140	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
69	24	1300	141	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
70	24	1300	142	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
71	24	1300	143	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
72	24	1300	144	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06

#### Situazione urbanistica

Come già detto, la Convenzione per la Lottizzazione e la Convenzione per i rapporti e le reciproche obbligazioni in ordine all'utilizzo e alla gestione degli alloggi fra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale sono le stesse citate al precedente paragrafo 3.2.2

Per la realizzazione dell'edificio il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire 369 del 02.11.2005 (B. 5501/2005) e successivo Permesso di Costruire in Variante in Corso d'Opera n°227/2007 (B.3069/2006) il 28.11.2007. È seguita la Variante finale ex art. 142 L. R. 01/2005 presentata in data 08.07.2008 prot. 38627. In data 04.11.2008 è stata presentata attestazione di abitabilità assunta al prot. 59583.

Con atto del Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve del 24.11.2008 rep.64116/fasc. 11626 è stato costituito il vincolo di locazione permanente.

#### Valutazione

Trattandosi di vendita che può essere effettuata solo *in blocco*, la valutazione offerta è complessiva ed è pari a € **6.300.000,00**.

#### 3.2.4 FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A2-6/A3 (AFFITTI PERMANENTI) - FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A5-6/A6-6/A7 (AFFITTI TEMPORANEI)

Vale qui quanto detto al paragrafo 3.1.7 relativamente alle caratteristiche ambientali e alla situazione urbanistica.

Per regolare i rapporti e le reciproche obbligazioni in ordine all'utilizzo e alla gestione degli alloggi fra il soggetto attuatore, ██████████, e l'Amministrazione comunale in merito al programma governativo "20.000 abitazioni in affitto" di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 27.12.2001, fu stipulata la Convenzione 25.10.2005 con atto ricevuto dal Vice Segretario Generale del Comune di Firenze, rep. 60692.

Con atto del Notaio Marcello Mariani del 21.02.2013 rep. 34455/fasc. 14328 fu costituito il vincolo di locazione permanente per 23 alloggi e di locazione temporanea (12 anni) per tre alloggi.

L'edificio è composto di due corpi di fabbrica: la porzione più grande si sviluppa per 3 piani fuori terra oltre a piano interrato e occupa i 23 alloggi di affitto *permanente*; mentre la porzione più piccola, a un solo piano fuori terra, ospita i 3 alloggi in affitto *temporaneo*. Si tratta di alloggi mono, bi e tri-locale con bagno e logge, o corti private al piano terreno; ogni alloggio è dotato di cantina e box auto o posto auto coperto o scoperto. I 3 alloggi in affitto *temporaneo* sono tutti bilocali. Vi è inoltre un'eccedenza di posti auto perché, nel complesso, ce ne sono 34.

La realizzazione è conforme, in quanto a standard qualitativi, allo scopo per il quale la costruzione è realizzata. Ciononostante, sia l'edificio che gli appartamenti, hanno una decorosa configurazione anche relativamente alle finiture.

Per gli appartamenti l'impianto di riscaldamento è centralizzato con contocalorie.



DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze gli alloggi in affitto permanente sono così rappresentati:

n°	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		rendita €
1	91	957	1	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
2	91	957	2	A/2	3	v.c.	6	883,14
3	91	957	3	A/2	3	v.c.	2	294,38
4	91	957	4	A/2	3	v.c.	3,5	515,17
5	91	957	5	A/2	3	v.c.	3,5	515,17
6	91	957	6	A/2	3	v.c.	2	294,38
7	91	957	7	A/2	3	v.c.	5,5	809,55
8	91	957	8	A/2	3	v.c.	3	441,57
9	91	957	9	A/2	3	v.c.	4	588,76
10	91	957	10	A/2	3	v.c.	3	441,57
11	91	957	11	A/2	3	v.c.	3	441,57
12	91	957	12	A/2	3	v.c.	3	441,57
13	91	957	13	A/2	3	v.c.	3	441,57
14	91	957	14	A/2	3	v.c.	4	588,76
15	91	957	15	A/2	3	v.c.	3	441,57
16	91	957	16	A/2	3	v.c.	3	441,57
17	91	957	17	A/2	3	v.c.	3	441,57
18	91	957	18	A/2	3	v.c.	3	441,57
19	91	957	19	A/2	3	v.c.	3	441,57
20	91	957	20	A/2	3	v.c.	3	441,57
21	91	957	21	A/2	3	v.c.	3	441,57
22	91	957	22	A/2	3	v.c.	4	588,76
23	91	957	23	A/2	3	v.c.	3	441,57

mentre quelli in affitto temporaneo sono così rappresentati:

n°	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		rendita €
1	91	955	9	A/2	3	v.c.	3	441,57
2	91	955	10	A/2	3	v.c.	3	441,57
3	91	955	11	A/2	3	v.c.	3	441,57

e i posti auto sono così rappresentati:

n°	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		rendita €
1	91	957	24	C/6	5	m <sup>2</sup>	12	68,79
2	91	957	25	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
3	91	957	26	C/6	6	m <sup>2</sup>	17	114,14
4	91	957	27	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
5	91	957	28	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	56,81
6	91	957	29	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
7	91	957	30	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
8	91	957	31	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
9	91	957	32	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
10	91	957	33	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
11	91	957	34	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
12	91	957	35	C/6	6	m <sup>2</sup>	16	107,42
13	91	957	42	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
14	91	957	43	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
15	91	957	44	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
16	91	957	45	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
17	91	957	46	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
18	91	957	47	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
19	91	957	48	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
20	91	957	49	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
21	91	957	50	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
22	91	957	51	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
23	91	957	52	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
24	91	957	53	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
25	91	957	54	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
26	91	957	55	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
27	91	957	56	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
28	91	957	57	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
29	91	957	58	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
30	91	957	59	C/6	2	m <sup>2</sup>	18	64,14
31	91	957	60	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
32	91	957	61	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
33	91	957	62	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
34	91	957	63	C/6	2	m <sup>2</sup>	18	64,14

#### Valutazione

Trattandosi di vendita che può essere effettuata solo *in blocco*, la valutazione offerta è complessiva e, per gli alloggi ad affitto *permanente*, è pari a € **2.600.000,00**; per gli alloggi ad affitto *temporaneo* è pari € **390.000,00**.

### 3.3 AREE

Come già accennato, fra i beni ceduti, vi sono anche alcune aree edificabili in varie località e a varia destinazione.

#### 3.3.1 FIRENZE VIA PISANA 85

Nel tratto di via Pisana fra via di Soffiano e l'ingresso di Villa Strozzi, vi è un'area che il Regolamento Urbanistico attuale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°25 del 02.04.2015, destina a parcheggio di superficie (lo studio di fattibilità prevede circa 50 posti auto), avendo rivisto la precedente previsione che era per parcheggio interrato e per la cui realizzazione era già stato rilasciato in data 18.05.2011 il Permesso di Costruire 22/2011 (B. 4454/05), rinnovato con Permesso di Costruire 06/2013 del 20.03.2013 (B. 3477/2012), decaduto per effetto delle nuove previsioni, talché verrà a decadere anche la Convenzione per atto Notaio Tommaso Tavassi del 22.07.2010 rep.37207/fasc. 12264.



#### Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze l'area è così individuata:

f.m.	part.	qualità	classe	consist.		reddito dom. €	reddito agr. €
90	225	semin	3	m <sup>2</sup>	1540	4,77	2,78

#### Valutazione

Valutazione: € **200.000,00**



L'area, di circa 2850 m<sup>2</sup>, risulta dalla demolizione di un fabbricato e si colloca sulla sinistra per chi percorre il viale verso Scandicci e prima della zona di Ponte a Greve.

Allo stato attuale l'area è abbandonata dopo l'inizio dei lavori che sono consistiti nella demolizione degli edifici preesistenti, nello scavo e nella platea di fondazione del nuovo edificio, oltre all'allestimento del cantiere dove, oltre alla recinzione, insistono una gru ed una baracca.

La realizzazione di progetto (Permesso di Costruire 78/28.12.2010) prevedeva la realizzazione di un edificio produttivo-annonario per una consistenza di m<sup>2</sup> 1865 circa di Superficie Utile Lorda. Era stata presentata istanza di variante in data 06.08.2014 (6374/14). Il termine dei lavori è prorogato *ex lege* al 13.12.2016 avvalendosi del disposto dell'art. 30, comma 3 bis, , D.L. 21.06.2013 n°69 convertito nella Legge 09.08.2013 n°98<sup>2</sup>.

Nel frattempo l'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico<sup>3</sup> ha modificato le previsioni per l'area in senso migliorativo per quanto riguarda la possibile destinazione d'uso. Il lotto di terreno ricade all'interno dell'area di trasformazione ATa 06.08 "Lupi di Toscana" e all'interno di tale area "nessun uso è escluso", quindi non più la sola destinazione produttivo-annonaria precedente ma destinazioni di maggior pregio commerciale.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
86	679	Ente Urbano		m <sup>2</sup>	2845		

Mentre la rappresentazione degli edifici preesistenti era la seguente:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
86	679	1	C/3	4	m <sup>2</sup>	1144,0	6.853,59
86	679	2	A/10	4	v.c.	7,0	4.012,87

#### Valutazione

Valutazione: € **1.400.000,00**

<sup>2</sup> Comunicazione al Comune di Firenze in data 01.10.2013 prot. GA45067

<sup>3</sup> Delibera Consiglio Comunale 25/02.04.2015

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

3.3.3 VAGLIA, FRAZIONE FONTEBUONA, LOTTIZZAZIONE VIA XXV APRILE

Nella Lottizzazione di Fontebuona, convenzionata con atto del Notaio Tommaso Tavassi di Scandicci con atto 16.02.2006 rep. 33487/fasc. 9997 registrato a Firenze 2 il 22.03.2006, residuano 3 lotti edificabili: lotto 2, lotto 5 e lotto 6.

3.3.3.1 Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile: Lotto 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



È il lotto sulla via Bolognese (Strada Regionale 65) a destinazione commerciale e turistico-ricettiva. Sulla superficie del lotto di circa 1470 m<sup>2</sup> è prevista la realizzazione di 200 m<sup>2</sup> di S.U.L. a destinazione commerciale e di 700 m<sup>2</sup> di S.U.L. a destinazione turistico-ricettiva.

Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Vaglia l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>	<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
39	558	semin arb	2	m <sup>2</sup> 1477	6,10	4,20

Valutazione

Valutazione: € **400.000,00**

3.3.3.2 Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile: Lotto 5



È il lotto più a monte e quello che ha migliori caratteristiche ambientali e di amenità ed è a destinazione residenziale. Sulla superficie del lotto di circa 3308 m<sup>2</sup> è prevista la realizzazione di 835 m<sup>2</sup> di S.U.L. a destinazione residenziale con palazzine condominiali.

Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Vaglia l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>	<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
39	542	semin arb	2	porzione		
39	546	semin arb	2	porzione		

Valutazione

Valutazione: € **460.000,00**

3.3.3.3 Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile: Lotto 6

È il lotto a *mezza costa* ed è a destinazione residenziale. Sulla superficie del lotto di circa 1454 m<sup>2</sup> è prevista la realizzazione di 225 m<sup>2</sup> di S.U.L. a destinazione residenziale con 2 villette.



Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Vaglia l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>	<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
39	88	bosco alto	2	porzione		
39	526	semin	2	porzione		

Valutazione

Valutazione: € 120.000,00

3.3.4 GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA JACOPO DA STRADA





L'area si trova in zona marginale al Paese, in angolo fra la via Jacopo da Strada e la Strada Provinciale (via della Montagnola) che passa all'interno dell'abitato storico. Il compendio immobiliare fu acquistato dalla società [REDACTED], la quale è stata fusa per incorporazione nella società [REDACTED] con atto del notaio Tommaso Tavassi del 25.07.2013 rep. 39381/fasc. 14145.

Sull'area attualmente sono state realizzate alcune strutture (fondazioni, qualche pilastro e un muro di sostegno in parziale elevazione) che dovevano servire alla realizzazione di 16 alloggi di varia dimensione e su vari livelli, per una S.U.L. totale di circa m<sup>2</sup> 1160 oltre a giardini, terrazze e posti auto.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti l'area è così individuata:

<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>reddito dom.</b> €	<b>reddito agr.</b> €
28	80	uliv	3	m <sup>2</sup>	2360,0	4,27	3,66
28	106	uliv	4	m <sup>2</sup>	20,0	0,02	0,02
28	246	uliv	4	m <sup>2</sup>	180,0	0,19	0,14

#### Situazione urbanistica

L'insediamento doveva essere realizzato previa lottizzazione dell'area. L'operatore si era obbligato con atto unilaterale ricevuto dal Notaio Elena Santalucia di Firenze in data 08.11.2011 rep. 10036/racc. 6320 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione per le quali era stato rilasciato il Permesso di Costruire

2011/33 del 15.11.2011. Per l'edificio fu rilasciato il Permesso di Costruire 2011/34 del 15.11.2011, poi volturato a [REDACTED] in data 26.09.2013 prot. 18828.

Il termine dei lavori è prorogato *ex lege* al 15.11.2019 avvalendosi del disposto dell'art. 30, comma 3 bis, , D.L. 21.06.2013 n°69 convertito nella Legge 09.08.2013 n°98.

#### Valutazione

Valutazione: € **700.000,00**

#### 3.3.5 SANTA TERESA DI GALLURA, LOCALITÀ RUONI ALTA

Si tratta di un lotto edificabile in un'area destinata alla realizzazione di strutture ricettive, di ville con piscina e ampio giardino nella zona denominata "Ruoni Alta" con vista sul mare di fronte alla Corsica. In particolare si tratta della volumetria di circa m<sup>3</sup> 1770 a destinazione ricettiva da realizzarsi sul lotto 154 della Lotizzazione "Comparto F4.8 Ruoni Alta" approvata con la Delibera n°14/22.02.2005 del Consiglio Comunale di Santa Teresa di Gallura.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
28	80	uliv	3	m <sup>2</sup>	2360,0	4,27	3,66
28	106	uliv	4	m <sup>2</sup>	20,0	0,02	0,02
28	246	uliv	4	m <sup>2</sup>	180,0	0,19	0,14

#### Valutazione

Valutazione: € **90.000,00**

#### 3.4 CANTIERE DI GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA GUGLIELMO FERRERO

Si tratta di un'area al limite dell'abitato di Strada in Chianti, nella zona nord-est, che gode di caratteristiche ambientali di notevole rilievo per l'amenità e il panorama sulle colline del Chianti. In questa area, a seguito di un Piano di Recupero convenzionato con il Comune di Greve in Chianti, il rilascio di Permesso a Costruire per le opere di urbanizzazione e di D.I.A. per la costruzione degli edifici, era iniziata la costruzione di un insediamento residenziale di 23 appartamenti, 8 terra-tetti, 22 box auto e 24 posti auto. Il complesso è a un avanzato stato di realizzazione, ma fermo da più di 5 anni.

Complessivamente risulta una Superficie Utile Lorda convenzionale ragguagliata con accessori, resedi e box o posti auto di circa m<sup>2</sup> 730 o quanti siano per le villette terra-tetto e di circa m<sup>2</sup> 2240 o quanti siano per gli alloggi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

















Strutture tamponamenti e coperture sono state realizzate, sono state anche fatte alcune impermeabilizzazioni su orizzontamenti in modo da proteggere le strutture, protezioni adesso quasi non più esistenti. Lo stato di avanzamento non è uguale in

tutto l'insediamento nel senso che qualche alloggio ha intonaci e massetti e sono già stati stesi i pannelli radianti e le schermature dell'impianto elettrico. L'abbandono ormai più che quinquennale fa ritenere però che le poche finiture e gli impianti realizzati siano quanto meno da rivedere e forse, in alcuni casi, da rifare *ex novo*.

Per quest'area, che era stata sottoposta a sequestro, è stata svolta anche un'approfondita disamina della complessa situazione giudiziaria e urbanistica. In particolare si sono avuti approfonditi confronti con il Dirigente dell'Area Assetto del Territorio del Comune di Greve in Chianti, con il Dirigente dell'Area Vasta Firenze-Prato-Pistoia-Arezzo del Genio Civile e i funzionari del Settore Tutela Acqua e Territorio, e con i legali incaricati di seguire la vicenda. Pur in mancanza delle motivazioni della sentenza emessa in data 06.06.2014 dalla 2<sup>a</sup> sezione penale del Tribunale di Firenze, il dispositivo del Collegio Giudicante esclude si sia trattato di Lottizzazione abusiva (anche perché in presenza di un Piano di Recupero approvato dal Comune). In sede di revisione dello strumento urbanistico (Regolamento Urbanistico) il Genio Civile stesso ha cassato la previsione di "frana", trattandosi di una situazione da lunghissimo tempo quiescente e di sostanziale stabilità del versante, come anche appurato dal dott. geol. Vittorio D'Oriano nella sua relazione del 28.10.2015. Tale positiva circostanza è stata ribadita anche nella lettera del Sindaco di Greve in Chianti del 04.12.2015. In ultimo, la Corte di Cassazione, 3<sup>a</sup> Sezione Penale, con Sentenza 1788 depositata in data 02.11.2015, ha ritenuto di annullare l'Ordinanza del Tribunale di Firenze che rigettava la richiesta di dissequestro del cantiere, rinviando gli atti allo stesso Tribunale il quale, con provvedimento della 2<sup>a</sup> Sezione Penale del 27.11.2015, ha ordinato il dissequestro dell'area e la consegna di questa al legittimo proprietario. Questi fatti, uniti alla concreta possibilità di avviare in Comune la procedura di sanatoria, al momento del deposito delle motivazioni della sentenza (ancora non avvenuto nonostante siano trascorsi quasi due anni dalla sentenza!) sia per il vincolo idrogeologico (ancorché l'area non fosse assoggettata a vincolo secondo le carte del Regio Decreto 30.12.1923 n°3267), sia per eventuali difformità volumetriche, concreta possibilità legata solo al deposito delle motivazioni della sentenza, fanno decisamente propendere per la possibilità di recupero del cantiere e del suo costruito e non per la demolizione di quanto fino a oggi edificato.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>	<i>rendita</i> €
28	247		Area urbana		m <sup>2</sup> 8550,0	

#### Situazione urbanistica

Sull'originaria area di insediamento della vecchia fabbrica ALMA, con Delibera di Consiglio n°139/29.11.2007 il Comune approvò il Piano di Recupero a fini residenziali. In data 18.06.2008 fu sottoscritta la Convenzione Urbanistica ai rogiti del Segretario Comunale, rep. 1123.

Gli interventi edilizi ricompresi nel Piano di Recupero sono stati oggetto dei seguenti titoli:

- D.I.A. prot. 18561/01.08.2008
- D.I.A. prot. 22813/29.09.2008
- Permesso di Costruire 90/30.12.2008 per le opere di urbanizzazione
- D.I.A. prot. 26967/19.11.2008
- D.I.A. prot. 23258/21.10.2009
- D.I.A. prot. 18588/06.08.2010

Attualmente l'area non è più sotto sequestro giudiziario ma non è possibile ri-prendere con il Comune i procedimenti atti al riavvio del cantiere fino a che non sarà provveduto al deposito delle motivazioni della sentenza del 6 giugno 2014.

#### Valutazione

Si è stimato il valore a finito del compendio in € 8.500.000,00. Si è valutato in € 3.500.000,00 il costo di riavvio del cantiere e il costo di costruzione per l'ultimazione dell'opera. Si è ritenuto di valutare in € 1.000.000,00 l'onere finanziario per l'ultimazione, l'onere delle spese tecniche e legali, l'onere per la promozione commerciale e per gli imprevisti.

Ne deriva una Valutazione di € **4.000.000,00**

#### **4. ALTRI BENI**

Al paragrafo 3.1.9 si è proceduto all'inserimento del cespite di via Nino Oxilia, un posto moto valutato €1.000,00 e che non era stato inserito dalla società nella domanda di Concordato Preventivo, cespite indicato al n°3. del capitolo 1.

#### **GENERALITÀ.**

Per gli altri cespiti rinvenuti nella visura catastale della quale è intestataria la società ██████████, si riportano qui sotto, sinteticamente, le motivazioni per le quali figurano ancora intestati alla società

1. Firenze, via delle Panche: due unità immobiliari rappresentanti la Cabina ENEL del complesso di cui fanno parte i beni descritti al paragrafo 3.1.8

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>	<i>rendita</i> €
24	98	150	D/1			43,04
24	98	151	D/1			47,72

2. Firenze, via della Casella: due appezzamenti di terreno per una superficie totale di m<sup>2</sup> 50

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>	<i>rendita</i> €
68	2197	49	Area Urbana		m <sup>2</sup> 19,0	
68	2197	49	Area Urbana		m <sup>2</sup> 31,0	

si tratta di due aree urbane che dovrebbero essere cedute al condominio risultante dall'insediamento a suo tempo realizzato e per il quale è stato presentata

attestazione di abitabilità in data 16.12.2005 prot. 69488, confermata in data 20.11.2008 prot. 62443/06

3. Firenze, via Nino Oxilia 9 9/a 10/1 10/2, posto moto
4. Firenze, via Alberto Arnoldi, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 2102

f.m.	part.	qualità	classe	consist.		reddito dom. €	reddito agr. €
91	868	Semin Arb	1	m <sup>2</sup>	12	0,07	0,03
91	872	Semin Arb	1	m <sup>2</sup>	111	0,63	0,26
91	944	Semin Arb	1	m <sup>2</sup>	1	0,01	0,01
91	946	Semin Arb	1	m <sup>2</sup>	13	0,07	0,03
91	956	Orto Irriguo	1	m <sup>2</sup>	1965	81,19	35,52

Sono terreni sui quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione e da cedere al Comune (Cfr. § 3.1.7)

5. Firenze, via Baccio da Montelupo, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 672

f.m.	part.	qualità	classe	consist.		reddito dom. €	reddito agr. €
68	2214	Semin Irr Arb	1	m <sup>2</sup>	8	0,08	0,06
68	2216	Semin Arb	2	m <sup>2</sup>	583	2,66	1,05
68	2218	Semin Irr Arb	1	m <sup>2</sup>	81	0,78	0,56

Sono terreni sui quali sono state realizzate opere di urbanizzazione di un insediamento realizzato e da cedere al Comune, convenzionato con atto del Notaio Gaspare Navetta di Firenze del 15.07.2004 rep. 52012/racc. 16517.

6. Firenze, via di Quarto, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 12297

f.m.	part.	qualità	classe	consist.		reddito dom. €	reddito agr. €
24	1301	Semin Irr Arb	3	m <sup>2</sup>	595	3,38	3,07
24	1303	Semin Arb	2	m <sup>2</sup>	4790	22,26	8,66
24	1304	Semin Arb	2	m <sup>2</sup>	6912	32,13	12,49

Sono terreni sui quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione e da cedere al Comune collaudate dal dott. Ing. Alessandro Ceoloni di Firenze con certificato del 04.07.2013.

7. *San Casciano in Val di Pesa, SR 2 – via Togliatti, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 2144*

<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>reddito dom. €</b>	<b>reddito agr. €</b>
33	1320	Semin Arb	2	m <sup>2</sup>	148	0,69	0,27
33	1321	Semin Arb	2	m <sup>2</sup>	32	0,15	0,06
33	1323	Semin	2	m <sup>2</sup>	277	1,14	0,57
33	1383	Semin	2	m <sup>2</sup>	1687	5,23	3,05

Sono terreni da cedere al Comune sui quali sono state realizzate opere di urbanizzazione relative a un insediamento realizzato negli anni '90 del secolo scorso, convenzionate con atto del Notaio Giuseppe Marcello Mariani del 14.10.1997 rep. 17494/fasc. 6795, collaudate positivamente dall'ing. Francesco Marcaccini in data 20.11.2000 e dall'arch. Gian Mario Aspesi in data 20.12.2000

8. *Vaglia, Frazione Fontebuona, Impianti Sportivi, Urbanizzazione Secondaria residuo di urbanizzazioni*

<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>	<b>rendita €</b>
39	534 554		D/6			2217,80

Sono gli impianti sportivi da cedere al Comune, collaudati positivamente e da cedere al Comune (Cfr. § 3.1.4)

9. *Vaglia, Frazione Fontebuona, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie dimensionalmente non identificabile*

Questi terreni sono porzioni di particelle indistinte rispetto ai lotti 2, 5 e 6 che rappresentano strade e parcheggi e che dovranno essere ceduti al Comune al termine degli interventi nella lottizzazione, ancora non conclusi (Cfr. § 3.1.4)

## 5. CONCLUSIONI

Questa Relazione, che segue la 1<sup>a</sup> Relazione sintetica depositato in data 16.12.2015, fornisce un quadro più esauriente ed esaustivo del complesso di immobili che la società ██████████, in liquidazione ha ceduto ai creditori e comprende anche un cespite che non era indicato nella domanda di Concordato Preventivo, il posto moto di via N. Oxilia di cui al paragrafo 3.1.9.

I sottoscritti hanno riportato analiticamente tutte le attività svolte, la descrizione dettagliata degli immobili (sia descrittiva, sia catastale, sia urbanistica e lo sviluppo della valutazione).

§

Per la Lottizzazione di Vaglia Fontebuona, [REDACTED] non hanno adempiuto compiutamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e, come risulta dal Collaudo dell'ing. Paoletti del 14.05.2013, residuano da completare interventi per € 140.850,83. Come affermato alla fine del paragrafo 3.1.4, si ritiene che tale importo sia da dividere proporzionalmente al valore dei lotti e quindi secondo le seguenti aliquote:

- Fontebuona lotto 2	0,41	€	57.748,84
- Fontebuona lotto 5	0,47	€	66.199,89
- Fontebuona lotto 6	0,12	€	16.902,10

§

Risulta inoltre sia stato incassato da [REDACTED] l'intero prezzo di € 90.000,00 per il trasferimento dell'area di Santa Teresa di Gallura.

Qui di seguito si riporta il prospetto sintetico riepilogativo dei valori

<b>immobili finiti liberi</b>			
3.1.1	Sesto Fiorentino	via Savonarola	2.000,00
3.1.2	Firenze	via G. P. Orsini	2.000,00
3.1.3	Sesto Fiorentino	via del Termine	280.000,00
3.1.4.1	Vaglia	Fontebuona app. lotto 1	185.000,00
3.1.4.2	Vaglia	Fontebuona app. lotto 3	370.000,00
3.1.4.3	Vaglia	Fontebuona app. lotto 5	138.000,00
3.1.5	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 2	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 3	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 4	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 6	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 7	500.000,00
			-
3.1.6	Bagno a Ripoli	Vallina	180.000,00
3.1.7.1	Firenze	Via Arnoldi app. e cantina sub. 7-59	172.000,00
3.1.7.2	Firenze	Via Arnoldi app. sub. 6.	110.000,00
3.1.7.3	Firenze	Via Arnoldi app. Cappelletti	198.000,00
3.1.7.4	Firenze	Via Arnoldi box. Vignolini	35.000,00
3.1.7.5	Firenze	Via Arnoldi box e posti auto	240.000,00
3.1.7.6	Firenze	Via Arnoldi cantine	22.000,00
			-
3.1.8.1	Firenze	Via delle Panche, Uffici	1.140.000,00
3.1.8.2	Firenze	Via delle Panche, Box auto	220.000,00
3.1.8.3	Firenze	Via delle Panche, Posti auto-moto	190.000,00

3.1.9	Firenze	Via Nino Oxilia	1.000,00
			<b>5.424.000,00</b>

<b>immobili finiti in affitto</b>			
3.2.1	Firenze	Via di Scandicci	2.100.000,00
3.2.2	Firenze	via Tolentino 23- Quarto 20	4.600.000,00
3.2.3	Firenze	via Tolentino 92	6.300.000,00
3.2.4	Firenze	Via Arnoldi (temporanea)	390.000,00
	Firenze	Via Arnoldi (permanente)	2.600.000,00
		<b>Totale</b>	<b>15.990.000,00</b>

<b>aree</b>			
3.3.1	Firenze	via Pisana	200.000,00
3.3.2	Firenze	viale Nenni	1.400.000,00
3.3.3.1	Vaglia	Fontebuona lotto 2	400.000,00
3.3.3.2	Vaglia	Fontebuona lotto 5	460.000,00
3.3.3.3	Vaglia	Fontebuona lotto 6	120.000,00
3.3.4	Greve in Chianti	via Jacopo da Strada	700.000,00
3.3.5	S. Teresa Gallura	Ruoni Alta	90.000,00
		<b>Totale</b>	<b>3.370.000,00</b>
		<b>Totale non considerando 3.3.5</b>	<b>3.280.000,00</b>

<b>cantiere</b>			
3.4	Greve in Chianti	via Ferrero	<b>4.000.000,00</b>

per un totale di € **28.784.000,00**.

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

ASTE GIUDIZIARIE®  
In fede



Dott. Ing. Stefano Morelli

Dott. Arch. Enzo Cancellieri



ASTE GIUDIZIARIE®

Firenze 14 ottobre 2016

### Sommario

1.	GENERALITÀ.....	1
2.	ATTIVITÀ – CRITERI DI VALUTAZIONE .....	2
3.	DESCRIZIONE - VALUTAZIONE .....	4
3.1	IMMOBILI FINITI LIBERI.....	4
3.1.1	SESTO FIORENTINO VIA G. SAVONAROLA 131.....	4
3.1.2	FIRENZE VIA G. ORSINI 97 (ex 117 R).....	6
3.1.3	SESTO FIORENTINO, VIA A. BOITO 3 - VIA DEL TERMINE 40: FONDO ARTIGIANALE E 3 POSTI AUTO .....	9
3.1.4	VAGLIA, FRAZIONE FONTEBUONA, VIA XXV APRILE: 3 APPARTAMENTI E BOX AUTO (NEI LOTTI 1, 3 E 4).....	12
3.1.5	GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, LOCALITÀ SANTA CRISTINA, VIA S. CRISTINA: 5 VILLETTE E POSTI AUTO .....	18
3.1.6	BAGNO A RIPOLI, LOCALITÀ VALLINA, VIA DEL ROSETO 40/A .....	23
3.1.7	FIRENZE, VIA A. ARNOLDI (APPARTAMENTI, BOX AUTO, POSTI AUTO E CANTINE).....	28
3.1.8	FIRENZE, VIA DELLE PANCHE 140 (UFFICI, BOX AUTO, POSTI AUTO E POSTI MOTO).....	38
3.1.9	FIRENZE VIA N.OXILIA.....	45
3.2	IMMOBILI FINITI IN AFFITTO.....	47
3.2.1	FIRENZE VIA DI SCANDICCI 137-139.....	47
3.2.2	FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 23 – VIA DI QUARTO 20.....	55
3.2.3	FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 92.....	62
3.2.4	FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A2-6/A3 (AFFITTI PERMANENTI) - FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A5-6/A6-6/A7 (AFFITTI TEMPORANEI).....	70
3.3	AREE .....	78
3.3.1	FIRENZE VIA PISANA 85 .....	78
3.3.2	FIRENZE VIALE P. NENNI 31/2.....	79
3.3.3	VAGLIA, FRAZIONE FONTEBUONA, LOTTIZZAZIONE VIA XXV APRILE .....	81
3.3.4	GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA JACOPO DA STRADA.....	85
3.3.5	SANTA TERESA DI GALLURA, LOCALITÀ RUONI ALTA .....	87
3.4	CANTIERE DI GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA GUGLIELMO FERRERO .....	87
4.	ALTRI BENI.....	98
5.	CONCLUSIONI.....	100

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



AR. 8222/16



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 21 OTT. 2016 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, sono personalmente comparsi

il Signor STEFANO MORELLI

la Signora \_\_\_\_\_  
 identificato con documento CARTA IDENTITA' n° XX 6290920 rilasciato da  
COMUNE DI FIRENZE 06/06/2016

e

il Signor ENZO CANCELLI EM

la Signora \_\_\_\_\_  
 identificato con documento CARTA IDENTITA' n° AR 2618857 rilasciato da  
COMUNE DI FIRENZE 25.06.2008

Ammoniti ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

IL FUNZIONARIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
 Dott. Alessandro Scuffi



Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.